

## **Kobelgasse 9 | Ein Ort zum Wohlfühlen**



**Objektnummer: 36956**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	233,72 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	233,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	87,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	772.425,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.558,34 €

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Kopatsch

Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20A  
1010 Wien

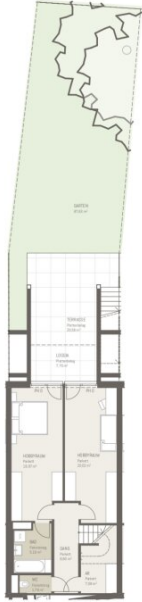
T +43 1 890 95 35  
H +43 676 660 7817

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



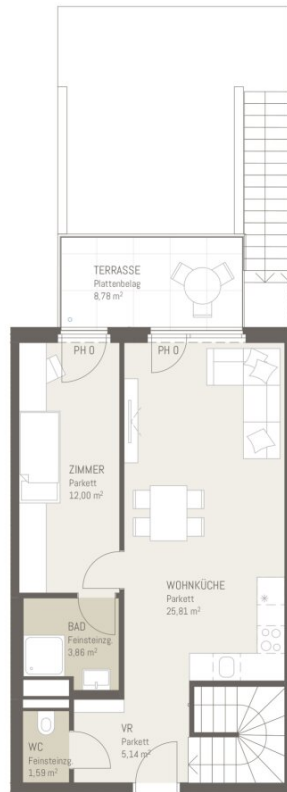




**TOP 10**  
Übersichtsgarten  
Maßstab 1:200



Untergeschoß



10  
Erdgeschoß

5m  
2  
1  
0

**KOBEL**  
gasse 9



**TOP10**

Wohnräume 109,03 m<sup>2</sup>  
 Loggia 7,70 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 29,36 m<sup>2</sup>  
 Garten 87,63 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 03.11.2023

Ausstattung gemäß  
Baubeschreibung, die dargegebene Möblierung - ausgenommen  
Badewanne, Wäschetrockner und WC - ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle  
dargegebenen Spezifikationen haben verbindlichen Charakter.  
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht  
enthalten. Druck- und Gebührensätze, sowie planmässige und handlich  
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind  
Ca. - Angaben und können sich durch die Darstellung  
geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

# Objektbeschreibung

## Kobelgasse 9 | Ein Ort zum Wohlfühlen

[Projektpräsentationsvideo](#)

### Das erwartet Sie:

46 Neubauwohnungen von 44m<sup>2</sup> bis 110m<sup>2</sup>

30 Tiefgaragenstellplätze

Ob Maisonette mit eigenem Garten oder Dachgeschoß mit Fernblick: Unterschiedliche Wohnungen für unterschiedliche Vorstellungen sind in der Kobelgasse unter einem Dach vereint.

Um Großes zu verwirklichen, braucht es definitiv keine Mindestquadratmeter, denn von der 2- bis 4-Zimmer-Einheit bietet jede Wohnung ideale Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Und hat so das Zeug zum echten Wohlfühlort.

Die 46 neu entstehenden Wohnungen können als Eigentums- oder Vorsorgeobjekte erworben werden, wobei sich das Angebot von der großzügigen Erdgeschosswohnung bis zur ideal geschnittenen Dachterrassenwohnung mit Blick über die nahen Grünflächen erstreckt.

### Die Ausstattung:

- Vollausgestattete Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Echtholz-Parkett
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Sonnenschutz

- Balkone/Loggien/Terrassen/Eigengärten

Der Baustart ist bereits erfolgt. Die geplante Fertigstellung soll im August 2025 erfolgen.

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

- **Provisionsfrei für den Käufer!**
- Kaufvertragserrichtung: Ist an **HSP Rechtsanwälte GmbH, Gonzagagasse 4, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: 1,2% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

**Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!**

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit**

**unter +43 676 660 78 17 oder [tk@wohnmkonzept.immo](mailto:tk@wohnmkonzept.immo) zur Verfügung.**

### **Wichtige Hinweise!**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt*

*erstmal durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap